



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Encadrement du coliving

Question écrite n° 8053

### Texte de la question

M. Inaki Echaniz attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur le *coliving* et plus particulièrement sur l'absence de définition juridique claire de cette activité de colocations avec services (le *Wi-Fi*, le gaz, l'eau, l'électricité, l'assurance, le ménage des parties communes, les espaces verts). Entre 2021 et 2023, l'offre de *coliving* a progressé de 70 %, attirant plus de 430 millions d'euros d'investissements en 2023. Bien que ce modèle réponde à certains besoins de mobilité, notamment chez les jeunes actifs et les étudiants, il demeure largement non encadré. Dans plusieurs métropoles, les loyers pratiqués dans ces résidences dépassent de 30 à 40 % les loyers moyens, comme à Lyon où un studio de 15 m<sup>2</sup> peut atteindre 825 euros par mois, contre 529 euros pour une chambre en colocation classique. Les charges facturées par les agences, pouvant représenter un tiers du loyer, sont bien souvent supérieures à leur coût réel. Par ailleurs, de nombreux locataires déplorent des difficultés de gestion et l'absence d'interlocuteurs. Cette dérive s'explique en partie par un flou juridique autour de cette activité, certains opérateurs utilisant notamment le statut de résidence avec services leur permettant d'échapper aux règles d'encadrement des loyers en vigueur dans certaines communes situées en zones tendues. Ce contournement tend à augmenter le coût des loyers pour des locataires souvent sans solutions en période de crise de l'offre locative. Il lui demande donc quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour clarifier le statut juridique du *coliving* et garantir un encadrement effectif des loyers qui y sont pratiqués.

### Texte de la réponse

Né dans les années 2000 aux États-Unis, le *coliving* se développe progressivement en France. Le *coliving* est une forme alternative de colocation où les occupants disposent d'espaces privés, tels que des chambres individuelles dans un grand logement ou des studios entiers meublés et équipés au sein d'un immeuble, et partagent des espaces à vivre avec d'autres colataires et parfois des espaces de travail, de sport et de loisirs en commun. Dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du locataire, il doit respecter les conditions posées par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, qui est d'ordre public, ce qui signifie qu'il n'est pas possible d'y déroger. Il est fréquent que, dans le cadre de litiges, le juge requalifie des contrats en baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, lorsqu'il considère que les conditions sont réunies pour faire application de cette législation. La résidence principale est définie par la loi du 6 juillet 1989 comme le logement occupé au moins huit mois par an. Ainsi, dès lors qu'un bail en *coliving* excède la durée de huit mois, il y a lieu de considérer que la loi du 6 juillet 1989 s'applique, de même que l'encadrement du niveau des loyers dans les territoires expérimentant ce dispositif. Il existe également des dispositions spécifiques aux résidences de services qui constituent un cadre propre à limiter certaines dérives qui ont déjà été constatées par le passé dans la gestion des résidences pour « seniors ». A ce titre, la nature et les services non individualisables proposés aux locataires sont limités, conformément aux articles L. 631-13 et D. 631-27 du code de la construction et de l'habitation, afin d'éviter des charges trop lourdes. Il n'apparaît dès lors pas nécessaire de créer un cadre juridique spécifique au *coliving*, dans une période où une simplification du paysage administratif est collectivement recherchée. Néanmoins, le gouvernement porte une attention particulière au développement de ce type d'habitat afin de rappeler aux acteurs de ce marché le cadre réglementaire en vigueur et les risques

juridiques encourus.

## Données clés

**Auteur** : [M. Inaki Echaniz](#)

**Circonscription** : Pyrénées-Atlantiques (4<sup>e</sup> circonscription) - Socialistes et apparentés

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 8053

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : Logement

**Ministère attributaire** : [Ville et Logement](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le** : [1er juillet 2025](#), page 5702

**Réponse publiée au JO le** : [27 janvier 2026](#), page 709